

平成17年度2月研修会

# 家を建てよう

多賀城市事務職員会主催 多賀城市民会協賛



多賀城市事務職員会

# 「家を建てよう～マイホーム取得にかかる税金について～」

はじめに

話題提供の題材を決める話し合いの中で、多賀城市事務職員会では、平成15年度から16年度にかけて4件の出産がありました。育休についてもいいね、という話が出ました。

また、不景気のため、一般企業に勤めるお父さんがリストラされ、お母さんが扶養をしている数も結構ありました。扶養についてもいいね、という話も出ました。ただ、話が暗い。

私たちの給料って税金からもらっていて、私たち自身もかなりの税金を払っているのに、税金についてもいいんじゃない？でも、税金全般にしてしまうと、広すぎるよね(更に、このネタは、某事務員が、とある町で勤務していたときに出た話で、パクリに近かった)。せっかくだから明るい話題がいいよね、というわけで、住宅貸し付け、年末調整の住宅控除を深く追究しながら、「家を建てよう～マイホーム取得にかかる税金について～」を17年度2月発表のテーマに決めました。正直に言うと、難しすぎて、なんで、育休者、育休が取れるパパ、代替職員があんなにいたのに、育休にしなかったのだろうと、後悔もしました。

税金に関しては、直接の仕事ではないにしても、あらゆる事務手続きは、すべて学校の事務職員に聞けばいいと思っている教員も多いので、知っていると便利、ありがたがられる内容です。7月にお願いしたアンケートからも読み取ることができました。

住宅取得に関しては、事務職員が口を出すべきではないと考える方もいるとは思いますが、多賀城は明るく、楽しくをもっと一に、あくまで話題提供を行います。

# 家を建てよう

ある日、小学校教員の冬野さんは、家を建てることに決めました。妻のソナ子さんは学校事務職員です。

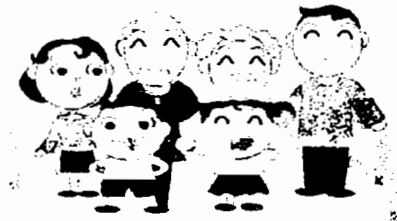
場所 多賀城市中央  
 地目 宅地  
 面積 210.00㎡(約64坪)  
 価格 2,045万円



家屋 専用住宅  
 面積 130.00㎡(約39坪)  
 価格 2,449万円

現在の預貯金 およそ600万円

冬野さんの年収 600万円  
 ソナ子さんの年収 400万円



## 冬野さんとソナ子さんの共同名義

住宅貸付 冬野さん分	800万円 (毎月400万 ボ400万)	30年返済
住宅貸付 ソナ子さん分	400万円 (毎月200万 ボ200万)	30年返済
公庫からの借金	2,130万円 (毎月1,330万 ボ800万)	30年返済
親からの援助	700万円	

月々の返済額	
冬野さん共済	15,309円
ソナ子さん共済	7,655円
公庫	53,245円

ボ

冬野さん共済	91,987円
ソナ子さん共済	45,993円
公庫	192,162円

という予定をたてました。

印紙税

ソナ子さんが学校で、福利厚生の手引きを見ていたら、「介護構造部分に係る貸付(住宅・住宅災害)」というのがあるのを発見しました。隣学校の先輩事務職員に電話で聞いてみたところ、住宅メーカーに、「この家は、こういうところが介護対応です」と一枚書いてもらえばいいらしいです。しかも金利は2%。これを使わない手はありません。家に帰ってから夫の冬野さんと相談して、それぞれ、めいっばいの300万ずつ、介護構造部分に係る貸付を利用することに決めました。

さらに、住宅資金について、調査を進めると、親からの援助を受けた場合、550万円以上は贈与税を納めなければならないらしいのです。資金計画の変更です。

変更後の資金計画			返済額	
介護貸付	300万円	30年返済	2.00%	月 7,392円
冬野さん分	(毎月200万 ボ100万)			ボ 22,205円
介護貸付	300万円	30年返済	2.00%	月 7,392円
ソナ子さん分	(毎月200万 ボ100万)			ボ 22,205円
住宅貸付	500万円	30年返済	2.26%	月 11,483円
冬野さん分	(毎月300万 ボ200万)			ボ 45,993円
住宅貸付	300万円	30年返済	2.26%	月 7,655円
ソナ子さん分	(毎月200万 ボ100万)			ボ 22,997円
公庫からの借金	2,130万円	30年返済	2.60%	月 52,039円
	(毎月1,330万 ボ800万)			ボ192,416円
親からの援助	500万円			

平成16年3月27日(土)友引、実印を持って、住宅メーカーに行って、契約しました。介護構造であるという一筆も忘れずに書いてもらいました。

さて、さて、契約も無事に済み、冬野さん夫婦は、最近、家を建てたお友達のところに、見学がてら、遊びにいきました。すると、お風呂場には、浴室暖房乾燥機がついているし、床もちょっと素敵なものでした。家に帰ってから、またまた、家族会議です。思い切って、乾燥機をつけて、床もいいのに変えることにしました。早速、住宅メーカーの担当者さんに電話をしました。今ならまだ間に合うそうです。見積もってもらったところ、50万円かかるそうです。貯金からなんとか捻出できる額でした。

平成16年4月17日(土)またまた友引、着工前打合せです。ここで、変更契約をしました。

平成16年6月2日(水)例月の報告書と一緒に、余裕を持って、貸付申込書を堀川さんへ提出。

平成16年6月13日(日)大安、いよいよ待ちにまつた着工です。

着工金支払い 預貯金と、親からの援助で。

住宅金融公庫申し込み

印紙税

登録免許税

平成16年7月27日(火)貸付金が振り込まれました。

平成16年8月6日(金)大安、完成引き渡しです！！

登録免許税



しばらくすると、不動産取得税の通知が来ました。びっくりするような額が書かれています。急いで、住宅メーカーに連絡します。すると、減免の手続きをすればいいとのことでした。

不動産取得税

平成16年8月20日(金)貸付の返済開始です。

平成16年8月27日(金)金融公庫の返済開始です。

年が明けて、平成17年2月16日(水)早速、確定申告に行きました。結構な額の税金が戻ってきます。

平成17年4月、固定資産税と都市計画税の納入通知が来ました。ちなみに、隣の利府町には、都市計画税がないらしい。

平成17年11月、ようやく住宅取得等特別控除申告書と、年末残高証明書が届きました。必要事項を記入し、提出しました。

平成17年12月21日(水)現金で、還付金が支給されました。

## 夢のマイホーム計画

### 購入計画

①	土地の価格 210.00㎡(約64坪)	20,450,000 円
②	建物の価格 130.00㎡(約39坪)	24,990,000 円
	当初	(24,490,000) 円
	50万円追加の契約変更	(+500,000) 円
	合計	45,440,000 円

土地	不動産取得税用固定資産税標準額	8,800,000 円
家	不動産取得税用固定資産税標準額	12,800,000 円
土地	固定資産税課税標準額	10,500,000 円
家	固定資産税課税標準額	9,750,000 円

### 資金計画

#### 当初

①	自己資金	5,140,000 円	
②	親からの援助	7,000,000 円	
③	公庫からの融資	21,300,000 円	毎月 1,330万 円 800万
④	共済から住宅貸し付け(夫)	8,000,000 円	
⑤	共済から住宅貸し付け(妻)	4,000,000 円	

#### 贈与税・介護貸し付けを知ったので

②	親からの援助700万ではなく	3,000,000 円	
④	共済からの介護貸し付け(夫)	3,000,000 円	毎月 200万 円 100万
④'	共済からの住宅貸し付け(夫)	5,000,000 円	毎月 300万 円 200万
⑤	共済からの介護貸し付け(妻)	3,000,000 円	毎月 200万 円 100万
⑤'	共済からの住宅貸し付け(妻)	5,000,000 円	毎月 300万 円 200万

平成16年3月27日(土)友引

契約

平成16年4月17日(土)友引

着工前打合せ 変更契約

平成16年6月13日(日)大安

着工 着工金

平成16年8月6日(金)友引

引き渡し

50万円追加工事

平成16年8月6日現在公庫金利 2.60%

住宅にかかる税金等

	項目内容	税額	納税時期	課税対象	計算式	軽減・免除額	納税額	もともなるもの
①	印紙税 契約書、領収書を作成するときに課税。 ・土地契約書 ・工事請負契約書 ・ローン契約書 ・領収書	別表1のとおり	書類作成時	土地契約書	1,000万円超～5,000万円以下 一律20,000円	H17.3.31まで-5,000円	15,000円	不動産の譲渡に関する契約書
				工事請負契約書	1,000万円超～5,000万円以下 一律20,000円	H17.3.31まで-5,000円	15,000円	請負に関する契約書
				変更契約書	1万超～100万以下 一律200円	なし	200円	請負に関する契約書
				ローン契約書	1,000万円超～5,000万円以下 一律20,000円	なし	20,000円	消費貸貸に関する契約書
②	登録免許税 ローンを申し込むとき、購入物件を担保とし、その抵当権を登記するとき 不動産を登記するとき ※登記とは…土地を購入したり、家を建てたりした時に、自分のものであることを示すために、法務局の不動産登記簿に記載すること	物件の固定資産税評価額の1%(ただし、住宅物件には軽減有り)	所有権移転、抵当権設定などの登記をするとき	ローン申し込み	借入金額×0.4% 21,300,000×0.4%=85,200	H15.4.1.～18.3.31 特例期間 0.4%→0.1% 21,300,000×0.1%=21,300 ただし、公庫の融資は非課税	0円	住宅取得資金の貸付等に係る抵当権の設定登記
				不動産登記 土地	評価額×1% 8,800,000×1%=88,000	なし	88,000円	相続・共有物分割以外の所有権の移転登記
				不動産登記 家	評価額×0.2% 12,800,000×0.2%=25,600	0.2%→0.15% 12,800,000×0.15%=19,200	19,200円	不動産の保存登記
③	不動産取得税 不動産を登記の有無・有償・無償に関わらず、現実に取得した人が納める地方税。土地・家屋それぞれに課税。 ※不動産とは…田・畑・宅地・山林・原野などの土地及び住宅・店舗・工場・倉庫などの家屋	土地や家屋の価格(市町村の固定資産課税台帳に登録された価格)の4%。ただし、H15.4.1からH18.3.31までに取得した場合は3%。軽減措置あり。	取得後半年位してから、1回だけ。	土地	評価額×4% 8,800,000×4%=352,000	H15.4.1～18.3.31 4%→3% H15.4.1～17.12.31 評価額を1/2 ①45,000円か②1㎡の価格(41,904円)×1/2住宅の面積(130㎡)×2倍(200㎡まで)×3%(=125,712円)の多い方を控除 8,800,000×1/2×3%-125,712=6,288	6,288円 6,200円	
				家	評価額×3% 12,800,000×3%=384,000	(評価額-1,200万円)×3% (12,800,000-1,200,000)×3%=24,000	24,000円	
④	固定資産税 1月1日に不動産を所有している人が納める地方税。 課税標準額の1.4%。 ※税率は自治体により異なる。	課税標準額の1.4%。 ※税率は自治体により異なる。	毎年、4月から4回に分けて納税。	土地	評価額×1.4% 10,500,000×1.4%=147,000	200㎡までは課税標準額を1/6、200㎡超の部分は1/3 10,500,000×200/210×1/6×1.4%+{10,500,000-(10,500,000×200/210×1/6)}×1/3×1.4%=64,555	64,555円 64,500円	
				家	評価額×1.4% 9,750,000×1.4%=136,500	新築後3年間は1/2 136,500×1/2=68,250	68,250円 68,200円	

項目	内容	税額	納税時期	課税対象	計算式	軽減・免除額	納税額	もとなるもの
④	都市計画税 都市計画道路、公園整備、下水道整備など都市基盤の整備を行うために必要な費用の一部を負担するために設けられた目的税。固定資産税を納めなければならない人が納める。	課税標準額の0.3%。 ※税率は自治体により異なる。	毎年。	土地	評価額×0.3% 10,500,000×0.3%=31,500	200㎡までは課税標準額を1/3、200㎡超の部分は2/3 10,500,000×200/210×1/3×0.3%+{10,500,000-(10,500,000×200/210×1/3)}×2/3×0.3%=24,333	24,333円 24,300円	
				家	評価額×0.3% 9,750,000×0.3%=29,250	なし	29,250円 29,200円	
⑤	贈与税 無償で財産をもらったときにかかる税金。住宅取得資金等の贈与は550万円まで非課税。	①1500万円までは特例が適用される。 贈与金額÷5-110万円(基礎控除)=課税価格 課税価格×税率×5=贈与税額 ②1500万円以上まず、特例が適用される部分の贈与税を計算。さらに、[(特例が適用されない金額+特例適用金額÷5-基礎控除額)×税率-控除額]-特例が適用された部分の贈与税÷5+特例が適用された部分の贈与税	確定申告	贈与金	1,500万円までの住宅取得資金の贈与税(5分5乗方式) [(贈与額÷5-110万円(基礎控除))×贈与税率-控除額]×5 (7,000,000÷5-1,100,000)×10%×5=150,000 ※贈与税率、控除額は別表2  通常の贈与の場合 (贈与を受けた額-110万円)×贈与税率-控除額 (7,000,000-1,100,000)×40%-1,250,000=1,120,000 ※贈与税率、控除額は別表2	550万円まで非課税	0円	
⑥	確定申告時の減税額 金融機関、住宅金融公庫からの住宅取得のための借入金のうち、その年の借入金額の残高(5000万円以内)に対し、一律1%の所得税の減税。	その年の借入金額(5000万円以内)に対し、1%	1年目は確定申告、2年目以降は年末調整。ただし、年末調整し忘れた年の次の年は確定申告。		下記のとおり	冬野さん 203,500円 ソナ子さん 142,400円		

確定申告時の減税額の計算式

土地の取得対価 20,450,000円 冬野さんとソナ子さんの給料は3対2なので、負担割合も3対2  
家の取得対価 24,990,000円 ∴冬野さん 27,264,000円 ソナ子さん 18,176,000円

16年12月末残高

冬野さん 住宅	4,943,560円
ソナ子さん 住宅	2,966,897円
介護費付 それぞれ	2,965,755円
公庫	20,774,299円
公庫 3/5	12,444,579円
公庫 2/5	8,309,720円
冬野 計	20,353,894円
ソナ子さん 計	14,242,372円

1円未満の端数はどちらかが負担する。(このうちの1%の100円未満切り捨てなので、さほど気にすることではない)

∴冬野さん 20,353,894×1%=203,539円  
ソナ子さん 14,242,372×1%=142,423円

100円未満切り捨てなので 203,500円  
100円未満切り捨てなので 142,400円



別表1

住宅取得に係る印紙税

契約書記載の金額	売買契約書	工事請負契約書		住宅ローン契約書	売上代金の領収書
1 万円以下	非課税	非課税	不動産に係る軽減措置H9.4.1～H17.3.31	非課税	非課税
1 万円を超え 29,999 円以下	200円	200円		200円	200円
3 万円を超え 10 万円以下	200円	200円		200円	200円
10 万円を超え 50 万円以下	400円	200円		400円	200円
50 万円を超え 100 万円以下	1,000円	200円		1,000円	200円
100 万円を超え 200 万円以下	2,000円	400円		2,000円	400円
200 万円を超え 300 万円以下	2,000円	1,000円		2,000円	600円
300 万円を超え 500 万円以下	2,000円	2,000円		2,000円	1,000円
500 万円を超え 1,000 万円以下	10,000円	10,000円		10,000円	2,000円
1,000 万円を超え 5,000 万円以下	20,000円	20,000円		15,000円	20,000円
5,000 万円を超え 1億 万円以下	60,000円	60,000円	45,000円	60,000円	2,000円

別表2




贈与税の税率と控除額

贈与額から基礎控除(110万円)を差し引いた額	税率	控除額
200 万円以下	10%	0万円
300 万円以下	15%	10万円
400 万円以下	20%	25万円
600 万円以下	30%	65万円
1,000 万円以下	40%	125万円
1,000 万円以上	50%	225万円

## 一般にマイホーム購入時には諸費用がこれだけ必要

### 金額例

購入価格3,750万円のマンション、公庫借入額2,420万円、年金借入額580万円(公庫併せ貸し)の概算

事務手数料	公庫、年金の協会転貸、民間金融機関のローンを利用した場合に支払う。ローン1件についてかかるため、複数のローンを組み合わせると、それだけ金利がかさむ。		48,510円 (公庫のみ)
印紙税	売買契約や金融消費賃貸契約(ローン契約)を結ぶときに課税される。税額は借入額によって異なり、ローン契約では1,000万円超5,000万円以下は2万円などとなる。		45,000円 (売買契約およびローン契約)
団体信用生命保険料	融資を申し込んだ本人が万が一死亡したり高度障害になったりした場合に、保険金よりローンを完済してくれるもの。保険料は借入残高により決まるが、公庫を窓口とする融資は、加入は任意で保険料は年払い、民間は加入が条件となる。		84,300円 (初年度金額 元利均等返済の場合)
ローン保証料	連帯保証人がいれば不要だが、公庫を窓口とする融資は公庫住宅融資保証協会に、民間金融機関の住宅ローンでは指定された保証会社に保証委託し、借入金額・返済期間に応じた保証料を通常一括払いする。		670,800円 (公庫と年金)
火災保険料	すべての住宅ローンで加入を義務づけている。保険料は建物の構造、地域、返済契約の有無により異なる。公的資金には特約があり、民間融資の一般の火災保険より50%程度安い。保険料は契約期間に応じて異なる。		約70,000円 (公庫の特約火災保険 保険金額1,800万円 35年分)
登録免許税	住宅を買ったりローンを組む際に行う、登記に必要な税金。ローンに伴う抵当権設定登記にかかる税率は借入額の0.4%(軽減措置によって0.1%、公庫融資は非課税。)		約125,800円 (所有権の保存登記、 移転登記、ローンの抵 当権設定登記<年金>)
司法書士への報酬	登記手続きの代行をした司法書士に支払う。金額は依頼先や借入金額により異なる。		約120,000円

注 その他、マンションの場合なら20万~30万円程度の修繕積立基金、借地の場合なら、保証金や権利金などが必要になる。

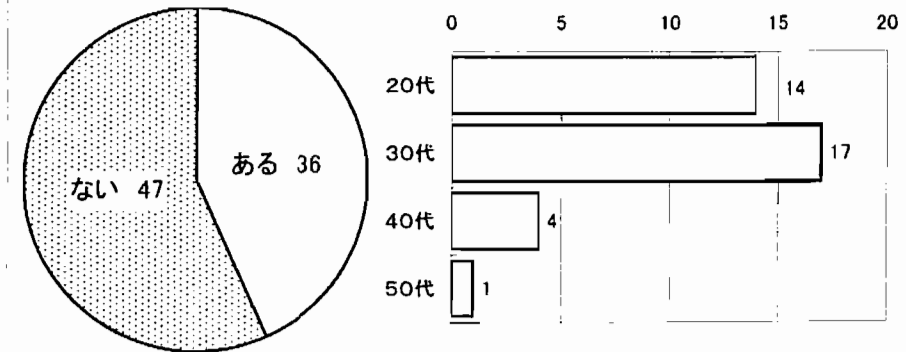
# みんなからの質問

# アンケート結果

多賀城市を除く管内事務職員106人中83人からの回答がありました。

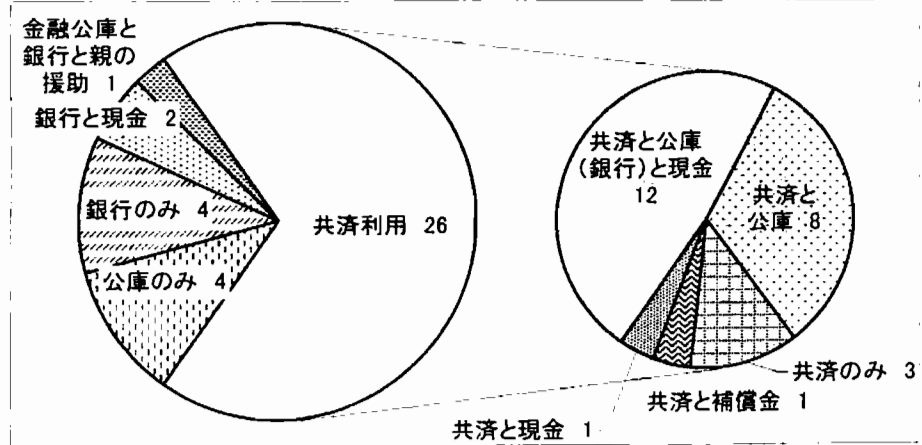
## 1 自宅を購入・新築の有無、何歳の時

ない	47
ある	36
20代	14
30代	17
40代	4
50代	1



## 1 b 購入資金は

公庫のみ	4
銀行のみ	4
銀行と現金	2
金融公庫と銀行と親の援助	1
共済と公庫(銀行)と現金	12
共済と公庫	8
共済のみ	3
共済と補償金	1
共済と現金	1

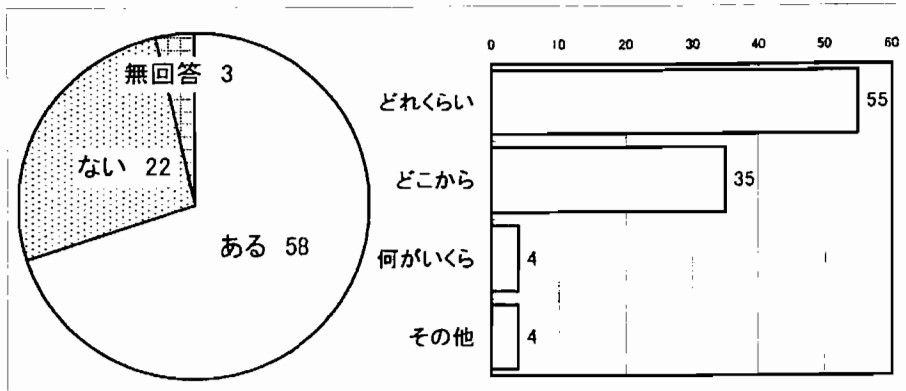


## 1 c 予想外の支払い

- 税金
- 登記、手数料
- 水道加入料
- 家具、テレビ等
- 修繕
- 引っ越し料
- 外壁工事
- とくになし

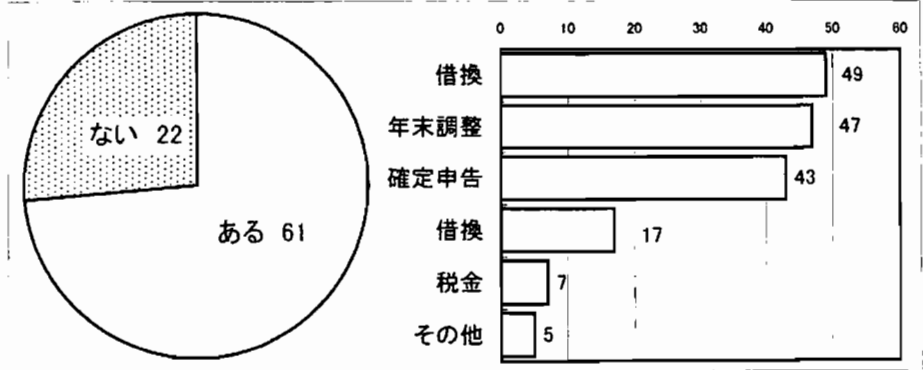
## 2 取得予定者からの質問

ない	22
無回答	3
ある	58
どれくらい	55
どこから	35
何がいくら	4
その他	4



3 既取得者からの質問

ない	22
ある	61
借換	49
年末調整	47
確定申告	43
借換	17
税金	7
その他	5



4 住宅取得に関してアドバイスしたこと

- 貸付
- 確定申告、住宅減税
- 資金計画
- 税金
- 保険
- 土地、メーカー選び
- しない、できない
- ない
- その他

5 住宅取得に関して、事務職員として、知っておいた方がいいと思うこと

- 税金
- 確定申告、年末調整
- 貸付
- ローン・金利・返済額
- 借換・繰上返済
- 経験をふまえて
- 何も知らないほうがよい、する必要はない
- 全部、いろいろ
- その他

# 資料



パソコンをたちあげ、インターネットができる状態にします。

ヤフーなどの検索で「宮城 学校共済 貸付」と入力し、いちばんに出てきたところを開けば、次のページの画面になります。もちろん、<http://www.kouritu.go.jp/miyagi/index.htm>と入力して移動すれば、まちがいをなくこの画面が出ます。

まんなかあたりの「貸付事業」の「●貸付金・償還金シミュレーション」をクリックします。

すると、さらに次のページの画面になります。

水色の中の白いところ6カ所を入力します。「―選択してください―」のところは、▽を押して、「宮城」などを選びます。数字は半角で入力します。

「検索」を押すと、さらに次のページの画面になります。

これは、ソナ子さんの事例です。給料は3級8号俸238,000円、平成16年6月現在で、組合員期間は10年と3カ月です。

貸付希望額と償還希望回数を半角数字で入力し、「試算」をクリックします。

毎月300万円、ボーナス200万円で試算してみました。

「●資金を必要とするとき」をクリックすれば、必要書類や留意事項などが確認できます。

## インターネットができる環境がない方へ

パソコン部で作ってくださった償還表があります。借りたい額、返済期間などを入力すると、1回の償還額、総返済額、未償還額(一括返済額)があつというまに表示されます。もちろん、共済の貸付だけでなく、金利を入力すればどのローンにも対応します。インターネットができる方もぜひご活用ください。

# 公立学校共済組合宮城支部

JAPAN MUTUAL AID ASSOCIATION OF PUBLIC SCHOOL TEACHERS · MIYAGI

サイトマップ Site Map

本部・支部一覧

施設一覧



検索

お問合せ ☎ | 更新情報 | 関連サイト

## 新着情報 WHAT'S NEW!

短期給付業務処理の新システム稼働に伴い、新しくなった様式を掲載しました。「各種用紙(ダウンロード)」から、それぞれダウンロードしてお使いください。また、宮城県教育委員会福利課にも掲載してあります。「ダウンロードして使用できる様式一覧」から、共済組合を選んで、必要な様式をダウンロードしてください。17.7.29

## 県の花 FLOWER OF PREFECTURE



ミヤギノハギ

## 年金関連最新情報

詳細は公立学校共済組合本部ホームページの最新情報をご覧ください。



## 事業の案内 .. こんなときは

Q&A

各種用紙 (ダウンロード)

用語集

### 組合員の資格取得

- 公立学校に就職したら
- 事務の手引(組合員と被扶養者)

### 短期給付事業

- 結婚したとき
- 出産したとき
- 病気やケガをしたとき
- 災害にあったとき
- 交通事故にあったとき
- 退職したとき
- 死亡したとき
- 退職したとき
- 事務の手引(短期給付関係)

### 厚生事業

- 健康管理を考えるとき
- 宿泊施設を利用するとき
- 福祉保険制度
- アイリスプラン

### 貸付事業

- 資金を必要とするとき
- 貸付金・償還金シミュレーション

← これです

### 長期給付事業

- 年金について知りたいとき

### 掛金・負担金

- 掛金・負担金について知りたいとき



## 施設の案内

NS3773129

- ホテル白萩
- 玉造荘
- 宿泊施設のご案内
- 東北中央病院
- 直営病院



## 支部の案内

- 組織と仕事
- 事務所案内
- 事業状況
- 個人情報保護について

お問合せ ☎ | 更新情報 | 関連サイト





## 事業の案内 .. こんなときは

### 貸付金 借入金 シミュレーション

#### 【ご注意】

このシミュレーションは、あくまで試算です。

あなたの所属や休職の有無などにより、実際の貸付条件と一部異なることがあります。

STEP1 貸付条件の検索	→	STEP2 貸付金償還の試算	→	STEP3 貸付試算結果
------------------	---	-------------------	---	-----------------

#### STEP1 貸付条件の検索

まず、あなたの希望する貸付けの条件を検索します。

以下の情報を入力し、「検索」ボタンを押してください。

»STEP1	
所属支部(都道府県)	<input type="text" value="--選択してください--"/> ▾
貸付種別	<input type="text" value="--選択してください--"/> ▾ 貸付け
(貸付種別について知りたい方はこちらへ)	
給料月額	円
組合員期間	年                      カ月
(貸付申込み時点での給料月額・組合員期間を設定してください)	
償還方法	<input type="text" value="--選択してください--"/> ▾

(注)

- ・給料月額には、教職調整額と給料の調整額を含みます。
- ・組合員期間には、採用された月と貸付を申し込む月が含まれます。



## 事業の案内 .. こんなときは

### 貸付金 償還金シミュレーション

#### 【ご注意】

このシミュレーションは、あくまで試算です。

あなたの所属や休職の有無などにより、実際の貸付条件と一部異なることがあります。

STEP1 貸付条件の検索	→	STEP2 貸付金償還の試算	→	STEP3 貸付試算結果
------------------	---	-------------------	---	-----------------

#### STEP1 貸付条件の検索

まず、あなたの希望する貸付けの条件を検索します。

以下の情報を入力し、「検索」ボタンを押してください。

»STEP1	
所属支部(都道府県)	宮城
貸付種別	住宅貸付 (貸付種別について知りたい方はこちらへ)
給料月額	238,700 円
組合員期間	10 年 3 カ月 (貸付申込み時点での給料月額・組合員期間を設定してください)
償還方法	毎月・ボーナス併用

»STEP2-1	
あなたが選んだ貸付種別の利率は、	
年利	2.26 %
あなたの1回あたりの償還限度額は、	
毎月償還1回あたり	71,610 まで
ボーナス償還1回あたり	143,220 円までです。
(複数の貸付を行けた場合は、全貸付の償還額を合計した額の限度額です)	

➤STEP2-2

あなたが選んだ貸付種別の貸付限度額は、

830 万円です。

貸付希望額  万円(10万円単位)

(内訳) 毎月償還分  万円

ボーナス償還分  万円(50万円単位)

(ボーナス償還分は貸付金額の1/2以内です)

あなたが選んだ貸付種別の償還回数の上限は、

360 回です。

毎月償還の希望回数  回

ボーナス償還の希望回数  回

(ボーナス償還回数は回付償還回数の1/6以内です)

貸付希望年月 平成  年  月貸付け

試算

[貸付条件の検索画面に戻る](#)

(注)

- ・給料月額には、教職調整額と給料の調整額を含みます。
- ・組合員期間には、採用された月と貸付を申し込む月が含まれます。

## 事業の案内 .. こんなときは

### 貸付シミュレーション

#### 【ご注意】

このシミュレーションは、あくまで試算です。

あなたの所属や休職の有無などにより、実際の貸付条件と一部異なることがあります。

STEP1 貸付条件の検索	→	STEP2 貸付金償還の試算	→	STEP3 貸付試算結果
------------------	---	-------------------	---	-----------------

#### STEP1 貸付条件の検索

まず、あなたの希望する貸付けの条件を検索します。

以下の情報を入力し、「検索」ボタンを押してください。

»STEP1	
所属支部(都道府県)	宮城
貸付種別	住宅貸付 (貸付種別について知りたい方はこちらへ)
給料月額	238,700 円
組合員期間	10 年 3 ヵ月 (貸付申込み時点での給料月額・組合員期間を設定してください)
償還方法	毎月・ボーナス併用

»STEP2-1	
あなたが選んだ貸付種別の利率は、	
年利	2.26 %
あなたの1回あたりの償還限度額は、	
毎月償還1回あたり	71,610 まで
ボーナス償還1回あたり	143,220 円までです。
(複数の貸付を行けた場合は、全貸付の償還額を合計した額の限度額です)	

≫STEP2-2

あなたが選んだ貸付種別の貸付限度額は、

830 万円です。

貸付希望額 500 万円(10万円単位)

(内訳) 毎月償還分 300 万円

ボーナス償還分 200 万円(50万円単位)

(ボーナス償還分は貸付金額の1/2以内です)

あなたが選んだ貸付種別の償還回数の上限は、

360 回です。

毎月償還の希望回数 360 回

ボーナス償還の希望回数 60 回

(ボーナス償還回数は回付償還回数の1/6以内です)

貸付希望年月 平成16年7月貸付

≫STEP3

1回あたりの償還額と償還期間の試算結果は、以下のとおりです。

毎月償還額 11,482

ボーナス償還額 45,993

償還期間 平成16年8月 から

平成46年7月 まで

なお、実際に貸付を受けるにあたっては、必ず所属支部で金額、申込期間、条件等を再度確認してください。

貸付条件の検索画面に戻る

(注)

- ・給料月額には、教職調整額と給料の調整額を含みます。
- ・組合員期間には、採用された月と貸付を申し込む月が含まれます。

# 住宅貸付を受ける際の注意点

## ～貸付担当者様より～

忘れられがちな書類

- ① 建築確認通津書の写し
- ② 建物の平面図(間取り図だけの提出が多い)
- ③ 貸付事業における個人情報に関する同意書

土地の登記簿謄本

農地転用許可書の写し

住宅新築工事に係る誓約書

気をつけてほしいこと

- ① 事務所の締め切り日は15日 事務所から福利課へが20日
- ② 日付の矛盾がある 支払日は貸付日よりあと
- ③ 申込書の内容を訂正するときは、申込書に押した印で訂正する

## お願い

住宅貸付は期限ぎりぎりの申し込みが多いので、余裕を持って計画してほしい。

## 住宅貸付け・住宅災害貸付けの提出書類一覧表

提出書類	土地付住宅 (マンションを含む)		住宅							敷地			他共済からの 転入	留意事項
	申込事由	新築 購入	中古 購入	新築	増改築	移築	購入	修理	借入れ	購入	借入れ	補修		
工事請負契約書の写し			○	○	○		○					○		工事請負人の住所、氏名、員、年月日、収入印紙の貼付の有無に留意すること。
売買契約書の写し		○	○				○			○				契約年月日、収入印紙の貼付の有無、所有者と売り主の一致等に留意すること。
賃貸借契約書の写し									○		○			契約年月日、収入印紙の貼付の有無に留意すること。
土地の登記簿謄本 (申込日以前3月以内のもの)		○	○	○	○	○	○			○	○	○		敷地購入の場合は、売主名義の登記簿謄本であること(氏名・住所が契約書と一致すること)。建築確認通知書の地名・地番・面積と一致すること。
建物の登記簿謄本 (申込日以前3月以内のもの)			○		○	○	○	○						住宅購入の場合は、売主名義の登記簿謄本であること(氏名・住所が契約書と一致すること)。家屋の地番は、土地の登記簿謄本の所在地と一致すること。
建築確認通知書の写し		○		○	◎	○								◎印は、10平方メートル以内のときは不要であること。
農地転用許可書の写し										○	○			購入する土地が農地(田、畑)の場合、必ず添付すること。
土地又は建物の名義人の工事承諾書				○	○	○	○	○					○	建物の名義人が同居者であるときは、省略できます。賃貸借の場合など、その他の添付書類を必要とする場合もあります。
建物の平面図		○	○	○	○	○	○		○					同一場所に立て替えるとき又は増改築の場合、新旧の配置図を添付すること。
修理又は補修箇所の図面又は写真								○					○	修理を必要とする箇所が、はっきりわかるものを添付すること。
住宅新築工事に係る誓約書										○	○			
被災の事実を証明する書類													○	住宅災害貸付け又は貸付規定第8条第3項(住宅貸付けの特例)による住宅貸付けのときは、必ず添付すること。
他共済の残高証明書													○	
貸付事業における個人情報に関する同意書		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

介護構造部分に係る貸付けの場合は、このほかに「在宅介護対応住宅の新築等に係る申立書」と、

「介護構造部分の内容及びその必要額が確認できる書類(該当箇所の分かる住宅の平面図・工事費用見積書又はこれに相当する書類)」を添付すること。

本同意書は、署名、押印のうえ貸付申込書と同時に提出してください。  
ご提出いただけない場合は、貸付申込を受付することができません。

貸付事業における個人情報に関する同意書

貴共済組合への貸付けの申込みにあたって、個人情報を下記「貸付事業における個人情報の取扱いについて」のとおり取り扱うことに同意します。

貸付種別	
貸付申込金額	円
貸付申込年月日	平成 年 月 日

公立学校共済組合宮城支部長 殿

平成 年 月 日

同意者

借 受 人	所属所名			(印)
	現住所	〒		(印)
	職名	フリガナ		
		氏名		

※必ず本人が署名・押印して下さい。  
※印鑑は、貸付申込書に押印されるものと同じものをご使用ください。

<貸付事業における個人情報の取扱いについて>

1 個人情報の利用目的

公立学校共済組合は、貸付けを受ける組合員の皆様の個人情報を、次の利用目的の達成に必要な範囲内で利用します。

- 貸付けの審査・決定
- 貸付金の償還管理
- 当共済組合が生命保険会社等と締結した団体保険契約（団体信用生命保険及び債務返済支援保険）の事務手続
- 当共済組合が損害保険会社と締結した貸付保険契約の事務手続
- 2に掲げる業務の実施
- その他貸付事業の適切かつ円滑な実施



## 2. 個人情報の第三者提供

公立学校共済組合は、貸付けを受ける組合員の皆様の個人情報を、下記により第三者に提供します。

### (1) 貸付金の送金関連

#### <提供時期>

当共済組合が、貸付金の借受人口座への送金を依頼するとき。

#### <提供先>

金融機関

#### <提供先における個人情報の利用目的>

貸付金を借受人の口座へ送金するため

#### <提供される個人情報の内容>

「振込依頼票」や「振込データ」等に記載された個人情報（氏名、振込先金融機関、貸付金額等）

#### <提供の手段又は方法>

電磁的記録媒体又は帳票を交付

### (2) 貸付金の償還関連

#### <提供時期>

当共済組合が、償還金の給与又はボーナスからの控除を依頼するとき。

#### <提供先>

組合員が所属する地方公共団体又は独立行政法人等、他の共済組合又は公益法人等へ転出した元組合員の所属する当該共済組合等

#### <提供先における個人情報の利用目的>

貸付償還金を給与又はボーナスから控除し、当共済組合へ送金するため

#### <提供される個人情報の内容>

「貸付原票」（貸付金償還金内訳書）又は「償還金控除依頼データ」に記載の個人情報（氏名、貸付年月日、貸付残高、当月償還額等）

#### <提供の手段又は方法>

電磁的記録媒体又は帳票を交付

### (3) 貸付保険関連

#### <提供時期>

借受人に債務不履行が発生した場合又は借受人に債務不履行の発生する可能性が極めて高い場合（高額医療貸付け及び出産貸付けを除く）

#### <提供先>

株式会社損害保険ジャパン（共同取扱会社を含む）

#### <提供先における個人情報の利用目的>

貸付保険契約の引受け・継続・維持管理、保険金・給付金等の支払い、その他保険契約に関連・付随する業務に利用し、当共済組合、他の損害保険会社及び再保険会社に上記目的の範囲内で提供するため

#### <提供される個人情報の内容>

○「貸付申込書」及び「借用証書」に記載の個人情報（住所、氏名、性別、生年月日等）

○保険金請求時に提出する資料に記載の個人情報（登記簿謄本、貸付原票等、弁護士等及び裁判所から債務整理に関して通知された文書、その他損害保険会社が必要と認める書類に記載される一切の情報）

#### <提供の手段又は方法>

帳票を交付

※上記には当共済組合を通じて間接的に取得する個人情報（保険金請求時等に必要書類に記載される借受人以外の個人情報）を含みます。

※再保険会社について

保険会社が危険の分散を図るため、引き受けた保険契約上の責任の一部、または全部を他の保険会社に転嫁すること再保険といい、当該他の保険会社を再保険会社とといいます。

※共同取扱いについて

この保険は当共済組合が指定する複数の損害保険会社が共同で引き受けることができる契約形態の保険です。共同取扱会社については当共済組合へお問い合わせください。

※株式会社損保ジャパン（幹事会社）の個人情報の取扱いにつきましては、ホームページ（<http://www.sompo-japan.co.jp/>）をご参照ください。

#### （４）団体信用生命保険関連

<提供時期>

- 住宅貸付け、住宅災害貸付け又は教育貸付けの申込み時（団体信用生命保険に加入する場合に限る）
- 保険金請求時又は事前査定時
- その他生命保険会社が必要と認める時期

<提供先>

明治安田生命保険相互会社（共同取扱会社を含む）

<提供先における個人情報の利用目的>

団体信用生命保険契約の引受け・継続・維持管理、保険金・給付金等の支払い、中途加入者の募集、その他保険契約に関連・付随する業務に利用し、当共済組合、他の生命保険会社、損害保険会社及び再保険会社に上記目的の範囲内で提供するため

<提供される個人情報の内容>

- 「団信制度適用申込書兼告知書兼口座振替申込書」に記載された個人情報（住所、氏名、性別、生年月日等）
- 保険金請求時又は事前査定時に提出する資料に記載の個人情報（診断書、戸籍謄本等、その他生命保険会社が必要と認める書類に記載される一切の情報）
- その他団信制度を適切かつ円滑に実施するために必要な情報

<提供の手段又は方法>

電磁的記録媒体又は帳票を交付

※上記には当共済組合を通じて間接的に取得する個人情報（保険金請求時又は事前査定時に必要書類に記載される借受人以外の個人情報）を含みます。

※再保険会社について

保険会社が危険の分散を図るため、引き受けた保険契約上の責任の一部、または全部を他の保険会社に転嫁すること再保険といい、当該他の保険会社を再保険会社とといいます。

※共同取扱いについて

この保険は当共済組合が指定する複数の生命保険会社が共同で引き受けることができる契約形態の団体保険です。共同取扱会社については当共済組合へお問い合わせください。

※明治安田生命保険相互会社（幹事会社）の個人情報の取扱いにつきましては、ホームページ（<http://www.meijiyasuda.co.jp/>）をご参照ください。

(5) 債務返済支援保険関連

<提供時期>

- 住宅貸付け、住宅災害貸付け又は教育貸付けの申込み時（団体信用生命保険に加入する場合に限る）
- その他損害保険会社が必要と認める時期

<提供先>

明治安田損害保険株式会社（共同取扱会社を含む）

<提供先における個人情報の利用目的>

債務返済支援保険契約の引受け・継続・維持管理、保険金・給付金等の支払い、その他保険契約に関連・付随する業務に利用し、当共済組合、他の損害保険会社、明治安田生命保険相互会社及び再保険会社に上記目的の範囲内で提供するため

<提供される個人情報の内容>

- 「団信制度適用申込書兼告知書兼口座振替申込書」に記載された個人情報（住所、氏名、性別、生年月日等）
- その他団信制度を適切かつ円滑に実施するために必要な情報

<提供の手段又は方法>

電磁的記録媒体又は帳票を交付

※再保険会社について

保険会社が危険の分散を図るため、引き受けた保険契約上の責任の一部、または全部を他の保険会社に転嫁すること再保険といい、当該他の保険会社を再保険会社といいます。

※共同取扱いについて

この保険は当共済組合が指定する複数の損害保険会社が共同で引き受けることができる契約形態の団体保険です。共同取扱会社については当共済組合へお問い合わせください。

※明治安田損害保険株式会社の個人情報の取扱いにつきましては、ホームページ (<http://www.meijiyasuda-sonpo.co.jp/>) をご参照ください。

3 その他

公立学校共済組合の個人情報保護方針については、ホームページ (<http://www.kouritu.go.jp/>) をご覧ください。

【通信欄】

## 在宅介護対応住宅の新築等に係る申立書

申請書番号	職員番号

申込番号 第 \_\_\_\_\_ 号

1. 介護構造工事の内容

2. 介護構造工事に係る見積り額 \_\_\_\_\_ 円

建築業者の確認欄（介護部分に係る見積書のない場合）  
所在地 \_\_\_\_\_  
名称 \_\_\_\_\_ ㊟

公立学校共済組合貸付規程第8条第4項に規定する在宅介護対応住宅の新築等に係る貸付けの限度額の加算部分の借受けに当たり、上記のとおり申し立てます。

公立学校共済組合宮城支部長 殿

平成 \_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

所属所名 \_\_\_\_\_ TEL \_\_\_\_\_

申出者 現住所 \_\_\_\_\_ TEL \_\_\_\_\_  
職名 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_



## 貸付申込にあたっての留意事項 介護構造部分に係る貸付け ↑ もくじに戻る

### (3) 介護構造部分に係る貸付け

次に掲げる事項以外については、住宅貸付け及び住宅災害貸付けに準ずる。

- ① 介護構造部分に係る貸付けとは、貸付規程第8条第4項で規定する在宅介護対応住宅の新築に係る貸付限度額の加算部分の貸付けをいい、介護構造部分以外にかかる住宅貸付け及び住宅災害貸付け(この場合は「普通構造部分に係る貸付け」という、以下同じ。)は別の貸付けとして取り扱われる。  
したがって、貸付申込書、添付書類等、団心申込書について、普通構造部分に係る貸付けと別に提出する。
- ② 貸付規程に掲げる「要介護者に配慮した構造」(介護構造)とは、概ね次に掲げる基準例による。(＜参考＞参照)
- ③ 普通構造部分に係る貸付がない場合においても、貸付けを行うことができる。
- ④ 申込時における要介護者の有無を問わないものとする。
- ⑤ 普通構造部分に係る貸付けの申込みと同時の場合で、共通する添付書類があるときは、写しで差し支えないものとする。
- ⑥ 普通構造部分に係る貸付けとは利率が異なることから、異なる償還回数が設定できる。

介護対応構造工事

要介護者の生活の利便性を現在又は将来において確保するためには、平面計画上の配慮を行うとともに、床の仕上材を滑りにくいものにし、床の段差を解消し、浴室、便所、階段等に手すりを設置する等の次のような工事を行うことが考えられる。

玄関	<p>座って靴を履き替えることなどを考え、余裕のある広さにする。</p> <p>手すりを設けるか又は手すりの設置に備えて壁を補強する。</p> <p>床は滑りにくい仕上材を使用する。</p>
要介護者の部屋・居間	<p>寝室スペースと居間のスペースに分けられることが望ましい。</p> <p>寝室スペースは昼間ベッド利用のために、また、居間スペースは昼間の活動や友人とのつき合い、病気になったときの看護者の就寝などのために確保したい。</p> <p>できれば1階とし、直接戸外に出られるとよい。階段の昇降の困難、庭いじりを好むこと、非常時の避難を考慮して。</p> <p>敷居等の段差などを解消し、床は滑りにくい仕上材を使用する。</p> <p>手すりを設けるか又は手すりの設置に備えて壁を補強する。</p>
寝室	<p>ベッドの配置がしやすいよう計画する。</p> <p>枕元近くにスイッチをもうけ、電気を一括して消せるようにする。また、ブザーやインターホンなどを設置するとよい。</p> <p>枕元に物を置けるように配慮する。</p> <p>敷居等の段差を解消し、床は滑りにくい仕上材を使用する。</p> <p>手すりを設けるか又は手すりの設置に備えて壁を補強する。</p>
食事室	<p>食事は大きな楽しみとなるので、ゆったりと落ち着いて食事できるよう配慮する。人数を考慮した広さとすること。</p> <p>イス座とユカ座を足腰の状態や好みで選べるとよい。座ったままで手の届く範囲に、食器や調味料などが置ける収納があるとよい。</p> <p>敷居等の段差を解消し、床は滑りにくい仕上材を使用する。</p> <p>手すりを設けるか又は手すりの設置に備えて壁を補強する。</p>
廊下	<p>床は段差を解消し、滑りにくい仕上材を使用する。</p> <p>手すりを設けるか又は手すりの設置に備えて壁を補強する。</p> <p>常夜灯をつけるとよい。とくに寝室と便所の間に必要。</p> <p>三路スイッチを活用する。</p>

階段	<p>路面18m以上、蹴上げ22m以下とし、勾配をゆるくする。</p> <p>路面は滑りにくい仕上材を使用する。</p> <p>手すりを連続的につける。できるだけ両側に。</p> <p>段鼻が出ているとつまづきやすい。蹴込み板がないと滑ったり不安感を持つので避けたい。</p> <p>踊場のある階段がよく、まわり階段やらせん階段は望ましくない。</p> <p>2以上の照明器具を設け、各階で点灯できるものとする。</p> <p>足下が暗がりにならないよう、フットライトを設ける。</p>
便所	<p>寝室の近くに設ける。</p> <p>腰かけ式便器とする。</p> <p>動作のしやすさや解除が必要なときを考え、広めのスペースをとりたい。</p> <p>手すりを設けるか又は手すりの設置に備えて壁を補強する。</p> <p>暖房が必要である。</p> <p>コンセントを設ける。</p> <p>扉は外開きか引き戸とし、外から開錠できるようにしておく。</p> <p>非常用のブザーをつける。</p> <p>床は段差を解消し、滑りにくい仕上材を使用する。</p>
浴室・脱衣室	<p>介助が必要なときを考え、広めにしたい。</p> <p>浴槽は埋め込み型とする。また、浴槽の縁を広くしたり、浴槽に連続する台を設けて腰掛けてから入れるようにするとよい。</p> <p>床面から浴槽の縁までの高さは、30cm以上50cm以下とする。</p> <p>浴槽の出入りのための立ち上がり棒や、浴槽壁面の手すりをつける。</p> <p>床は滑りにくい仕上材を使用する。</p> <p>ハンドシャワーをつけるとよい。</p> <p>転倒したときに危険な突出部、鋭角部のないようにする。</p> <p>扉は外開きか引き戸とし、転倒したときにガラスで怪我をしないように少なくとも腰高までは普通ガラスを避け、強化ガラス、アクリル板等の使用が望ましい。</p> <p>非常用のブザーをつけることが望ましい。</p> <p>脱衣室は、いすに座って脱ぎ着できるよう十分なスペースをとっておく。</p> <p>浴室との急激な温度差を避けるため、脱衣室も暖房する。</p>
洗面所	<p>洗面器は、体を支えても大丈夫なように堅固に取り付ける。</p> <p>水洗コックは操作しやすいもの(レバー式)がよい。</p> <p>手すりを設けるか又は手すりの設置に備えて壁を補強する。</p> <p>コンセントを設ける。</p>

# 忘れずに提出しよう

## 冬野さん・ソナ子さんから学校へ

(書類を渡し添付するものを説明し、提出するよう声がけをしましょう)

### 住居届

登記済謄本または登記済証

未登記の場合は、建築確認済証、検査証、資産証明書いずれか1つ。登記後、登記簿謄本または登記済証を提出

住民票

### 通勤届

自宅から学校までの最短経路・距離と通勤経路・距離と所要時間の確認  
最短距離が15km以上ある場合は、一般交通機関での通勤について確認

### 旅費の債権者登録(変更)届

住所と電話番号(変更になった場合)など、変更になったところのみ記入

### 組合員証の住所変更申告書

組合員証添付

### 完了報告書

所有権保存登記後の登記済謄本(原本)または、登記済証(権利証)の写しもしくは、工事引渡書  
写し添付

添付書類は住宅貸付と介護構造貸付用2部必要、介護構造用は写しでよい

### 人事記録事項等異動届

本籍地も変わる場合は、戸籍抄本添付 あわせて、履歴書の住所追記

## 学校から教育委員会・教育事務所等へ

### 冬野さんから提出された書類

氏名・住所等修正報告書 K01

### 各自個人で住所変更が必要なもの

自動車免許

銀行当口座

クレジットカード

NHK等公共料金

・  
・  
・



# 確定申告に行く

冬野さん夫妻は平成16年8月6日、念願のマイホームをゲットしました。年が明け、2月16日、午後から年休を取って確定申告に行きました。必要な書類は下記のとおりです。

確定申告 住宅借入金(取得)等特別控除

## 必要書類等

- ①確定申告書Aと計算明細書(税務署にある)
- ②源泉徴収票
- ③土地、建物の登記簿謄本
- ④住民票の写し
- ⑤不動産売買契約書、工事請負契約書などのコピー
- ⑥住宅ローン残高証明書
- ⑦印鑑
- ⑧還付金を振り込む口座番号がわかるもの

各書類に必要な事項を記入し、担当の職員に渡し、無事終了です。あとは、還付金が振り込まれるのを待つばかりです。

確定申告に行った二人は、教員や公務員、サラリーマンでも次にあてはまるときは確定申告に行くと税金が還付されることを知りました。

- ◎10万円以上の医療費を支払った(家族全員分を合わせて)
  - ◎災害や盗難にあった
  - ◎1万円以上の寄附をした
  - ◎年の途中で退職した
  - ◎株の配当を受け取った(ただし、少額 20%源泉徴収されているが、半分戻ってくる)
  - ◎特定支出があった
    - 通勤費
    - 転居費
    - 研修費
    - 資格取得費
    - 帰宅旅費
- いずれも支給又は補填される部分の金額は除かれます
- |               |                |              |        |
|---------------|----------------|--------------|--------|
| 3,600,001 円以上 | 6,600,000 円まで  | 年収×0.2+54万円  | } が控除額 |
| 6,600,001 円以上 | 10,000,000 円まで | 年収×0.1+120万円 |        |

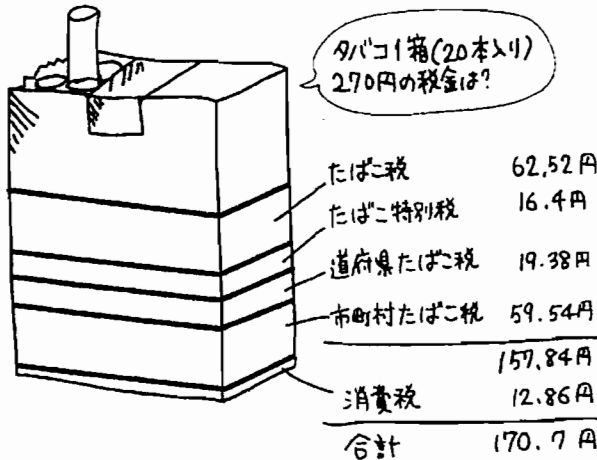
この金額を超える上記支出があった場合

あまり知りたくはありませんでしたが、次にあてはまるときは、税金を納めるために、確定申告しなければならぬことを知りました。知らないでいて、そのときになって延滞金や加算金など取られるよりはましだと納得することになりました。

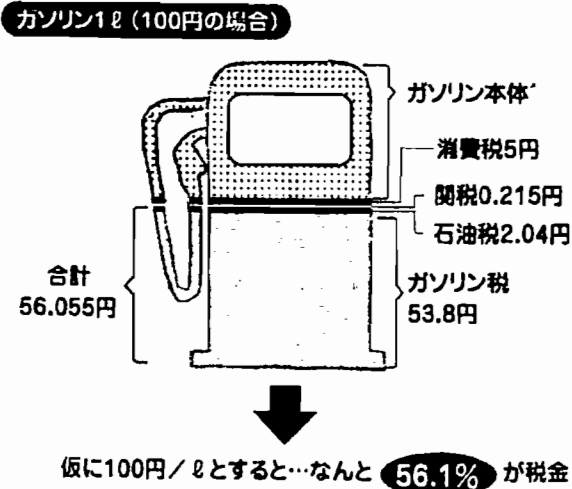
- ◎クイズ雑誌の懸賞や福引きの賞金品、競馬や競輪の払戻金を受け取った 宝くじは非課税
- ◎生命保険金の一時金や損害保険の満期返戻金を受け取った
- ◎法人から金品を贈与された
- ◎遺失物取得者や埋蔵金発見者の受ける報労金を受け取った
- ◎借家人が受け取る立ち退き料を受け取った

# こんなに税金

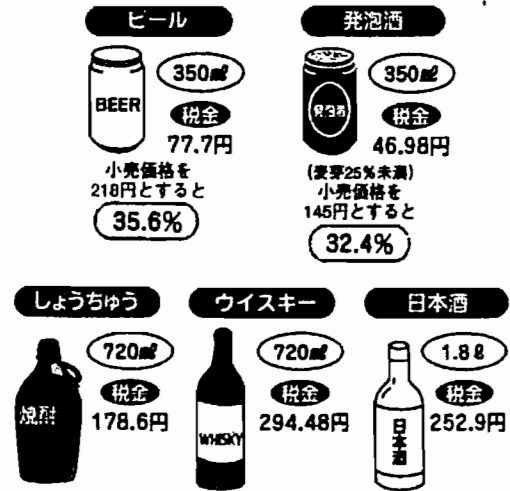
【たばこの場合】



【ガソリン代の内訳】



【いろいろなお酒の税金】



## 借換ってほんとにお得？

冬野さん夫妻が借りた住宅金融公庫の金利は2.6%です。先月の給料日に学校に法定外控除の積立の集金に来た銀行の方がソナ子さんのところに、借換のチラシを置いていきました。チラシには金利1%と書いてあります。帰って家族会議を開きました。

よく見てみると、金利1%の期間は1年間だけです。冬野さんは、公庫の申し込みをしたときの登録免許税のことを思い出しました。ローンを組むと、かなりの額の税金を納めなければならなかったはず…印紙税も払うし…

次の月に、銀行の人に聞いてみたところ、1%金利期間が終わったあとの金利はどうか、そのときにならないとわからないそうです。

冬野さん夫妻は、また登記料を払って、手数料を払ってということになるので、今回は借換をしないことにしました。

※ 借換をしたほうが得な場合も、もちろんあります。相談を受けた場合は、まずは借り換えようかと思っている銀行に相談してみることをおすすめしましょう。

## 繰上返済ってほんとにお得？

数年たったある秋の日です。ソナ子さんは、みんなに福利厚生だよりを渡そうと思いつつパラパラッと見ていました。すると、「一部繰上返還しませんか」と書いてあります。

またまた家族会議です。冬野さんは考えました。介護貸付は2%、住宅貸付は2.26%、公庫は2.6%。金利の高いのから返した方がいいって聞いたことがあるな。去年プラズマテレビも買ったし、今年の冬のボーナスはまだ使い道が決まっていない。

よし、繰上返済しようと、決めたのですが、公庫の繰上返済には手数料がかかるらしいのです。返済額が変わらず、期間を短くするには3,150円、期間を変えず、1回の返済額を少なくするのに5,250円。どれから返して、いくら返すのが得なのだろうか。そういえば、残高が減ると、住宅控除の額も減るし、どうしよう。冬野さんは自分の学校の事務の先生に聞いてみました。いつも優しくいろいろ教えてくれる物知りの事務職員です。でも、どれが得かは教えてはくれませんでした。多く利子を払うのが損か、手数料を払うのが損か、返ってくる税金が少ないのが損かその人の価値観にもよるんじゃないかという話でした。共済の繰上返済をするなら12月はじめまでに、書類を出してね、と言われました。

今の返済額で毎月きちんと生活できているし、今回は、繰上返済しないで、もう少しお金が貯まってからどーんと返すことにしました。

返済の手数料ですが、共済の貸付はかかりません。公庫は3,000円や5,000円に消費税でしたが、銀行によっては、100万円までは10,000円、1,000万円までは30,000円、1,000万円以上は50,000円さらに5%の消費税がかかることもあるようです。

どれが得かをきちんと教えてくれるのが仕事という専門家もいるらしいのですが、もちろん報酬を払わなければなりません。

簡単にはいかないものだと、思いつつ、寒い冬を迎える冬野夫妻でした。

おわりに

家を建てて、税金を払った気分になっていただけたでしょうか？

多賀城市には、今回の研究と同時進行で家を新築した職員がいました。

普段の生活では馴染みの薄い、住宅取得後1回だけの住宅取得税の納付書が郵送された時に、しっかり心の準備ができていたので、「これかあ、待っていたんだぞ。」という気持ちになったそうです。

心の準備はどんな場合でも大事なことのようです。そして内容を知っているからこそできる節税法もあるとのことでした。

何かと職場と家の往復だけで、世間知らずではないかと言われる私たちですが、ほんの僅かですが「物知り度アップ」になればいいなあ、と思います。

そして今後も、日常の仕事以外にも身近で役に立ちそうなことがあれば、研究を進めていき、存在感のある事務職員になっていきたいと思っています。

なお発表内容は設定当時の税法のものなので、すべての金額が現在一致しているわけではありません。めまぐるしく変わりますので、注意が必要です。

Let's go to  
the new  
house.

